Cena numeru 30 gr. Opłata pocztowa uiszczona ryczałtem.

Nr 7. Warszawa, lipiec 1938 r. Rok I.

NIERUCHOMOŚĆ MIEJSKA

W ŚWIETLE PRAWA i ORZECZNICTWA

MIESIĘCZNIK

pod redakcją **Adwokata Dr Stefana Cypina**

TREŚĆ NUMERU:

Adw. Dr Stefan Cypin — Opodatkowanie kosztów remontu wykonanego przez najemcę. • **A. Bojko, mgr. praw** — Zagadnienie inwestycji a wymiar podatku dochodowego. • **Wł. Bojanowski** — Odliczanie odsetek od długów przy wymiarze podatku dochodowego. • Okólnik Min. Skarbu w sprawie odpisań na zużycie w podatku dochodowym (tekst). • **Adw. Jerzy Koenigstein** — O przesłankach ustawowych do opróżniania i rozbiórki budynków. • **Adw. Ignacy Lewin** — Zarząd przymusowy nieruchomości. • Rozporządzenie porządkowe Komisarza Rządu na m. st. Warszawę (tekst). • **Mgr. Jerzy Prączkowski** — Sprawa anten zbiorowych. • Z orzecznictwa sądowego. • Poradnia Prawna. • Poradnia Techniczno - Budowlana. • Kronika.

Redakcja: ul. Kr. Alberta I Nr 6, tel. 336-53. **Administracja:** ul. Królewska 25, tel. 239-18.

Prenumerata roczna złotych 3. **Konto P. K. O. 12.794.**

Adw. Dr Stefan CYPIN

Opodatkowanie kosztów remontu wykonanego przez najemcę

W praktyce niektórych urzędów skarbowych zastosowana została w roku bieżącym przy wymiarze podatku od nieruchomości inowacja, polegająca na doliczaniu do podstawy wymiaru kosztów remontu lokalu, wykonanego przez najemcę.

W ten sposób w wielu wypadkach przychód, będący podstawą opodatkowania, został w sposób sztuczny wydatnie powiększony, mimo, iż w rzeczywistości wynajmujący nie uzyskał ze swej nieruchomości większych korzyści. Przedstawiona sytuacja jest jaskrawa zwłaszcza w tych przypadkach, gdy najemca, zajmujący lokal handlowy lub przemysłowy, uskutecznia z własnych funduszów i dla swoich wyłącznie celów handlowych poważnych inwestycji, których koszt jest nie proporcjonalny do płaconego komornego.

Władze skarbowe opierają się w omawianej przez nas materii na przepisie § 16 Rozporządzenia wykonawczego do Dekretu Prez. Rzplitej o podatku od nieruchomości, który to przepis stanowi, że: „gdy najemca oprócz czynszu, wyrażonego w określonej kwocie, zobowiązał się z tytułu najmu lub dzierżawy jeszcze do innych świadczeń (w gotówce, w pracy lub w innej formie) na rzecz wynajmującego, jednorazowych lub powtarzających się, wówczas do sumy czynszu dolicza się wartość tych świadczeń, wykonanych w ciągu roku, poprzedzającego rok podatkowy".

Jeśli przytoczoną wyżej normę prawną poddamy bliższej analizie, dojdziemy jednak do wniosku, że szerokie stosowanie § 16 Rozp. wykon. pozbawione jest podstaw.

Jak wynika z treści tego przepisu, warunkami opodatkowania świadczeń (uiszczanych poza czynszem) są dwa momenty, a mianowicie: 1) **najemca winien się zobowiązać** do tych świadczeń i 2) **świadczenia muszą być zastrzeżone na rzecz wynajmującego.**

Powyższe założenia prowadzą do wniosków o pierwszorzędnym znaczeniu praktycznym.

Przede wszystkim należy stwierdzić, że we wszystkich wypadkach, gdy brak jest momentu zobowiązania się przez lokatora do świadczeń, odpada podstawa do opodatkowania. **Brak zaś jest**

momentu zobowiązania się po stronie lokatora, gdy wykonanie lub nie wykonanie remontów pozostawione zostało uznaniu lokatora (z tym jedynie, że wykonywanie remontów nie jest obowiązkiem właściciela domu).

Analogicznie przedstawia się sprawa wtedy, gdy umowa najmu przewiduje co prawda po stronie lokatora obowiązek dokonywania wszelkich napraw w ciągu trwania najmu, jednakże obowiązek ten nie jest sprecyzowany, zaczym i tutaj zgodnie z wolą kontrahentów w rezultacie chodzi jedynie o zwolnienie wynajmującego od dokonywania napraw, a nie o nałożenie na lokatora konkretnego obowiązku, będącego warunkiem umowy najmu.

Jasną jest rzeczą, że tym bardziej nie może być mowy o opodatkowaniu kosztów remontu, gdy został on wykonany poza umową, często nawet bez wiedzy właściciela nieruchomości.

Tyle o pierwszym z wymienionych wyżej warunków koniecznych opodatkowania kosztów remontu.

Przechodząc do omówienia drugiego z wymienionych warunków, stwierdzić należy, że w wypadku, gdy wykonane przez lokatora naprawy są naprawami drobnymi względnie połączonymi ze zwykłym używaniem rzeczy, najemca wypełnia jedynie swój ustawowy obowiązek, przewidziany w art. 373 K. Z. Skoro zaś nie ma tu świadczenia **na rzecz wynajmującego,** nie ma podstawy do opodatkowania.

Istotne wątpliwości budzi nadto kwestia inwestycji, wykonanych przez lokatora. Chodzi o to, że w myśl art. 396 K. Z. inwestycje takie — w braku wyraźnego zastrzeżenia umownego — bynajmniej nie przechodzą na własność właściciela domu, który jedynie ma prawo zatrzymać ulepszenie za zapłatą sumy, odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo też żądać, aby najemca je usunął. **Jeżeli więc za inwestycje musi wynajmujący lokatorowi zapłacić ich wartość, to ulepszenia tego rodzaju nie mogą być uważane za świadczenia na rzecz wynajmującego,** a co za tym idzie — inwestycje te nie mogą być przedmiotem opodatkowania.

W tych wypadkach, gdy umowa nałożyła na najemcę obowiązek wykonania określonych remontów (nie będących naprawami drobnymi), zachodzą obydwa warunki, przewidziane w § 16 cytowanego Rozporządzenia, istnieje za tym możliwość włączenia wartości tych remontów do podstawy opodatkowania.

Otwarta atoli pozostaje sprawa, jak winna być ustalona wartość tych świadczeń.

Nie może być miarodajny koszt, poniesiony przez lokatora — z tej prostej przyczyny, że lokator mógł za wykonane roboty zapłacić więcej, niż ich rzeczywista, rynkowa wartość wynosiła.

Pozostaje przeto jedynie droga szacowania wykonanych remontów z udziałem biegłych na podstawie przeciętnych cen rynkowych.

Wreszcie rozważyć należy, według jakiego momentu ma być wartość owych świadczeń ustalana?

Obliczanie wartości według chwili dokonania remontu byłoby niesłuszne, gdyż w ciągu trwania najmu odnośne inwestycje mogą ulec całkowitemu niemal zużyciu. Z drugiej strony często się zdarza, że wykonane przez lokatora inwestycje są tylko zbędnym balastem, nie tylko nie przynoszącym wynajmującemu żadnych korzyści, ale nawet utrudniającym wynajęcie lokalu nowemu najemcy, po wygaśnięciu poprzedniej umowy najmu.

Z powyższego wynika, że **jedynie miarodajnym momentem może być tylko chwila wygaśnięcia najmu i oddania lokalu do dyspozycji właściciela domu, dopiero bowiem w tym momencie świadczenie, wykonane przez lokatora, może stać się jakąkolwiek realną korzyścią dla wynajmującego.** Pod tym względem istnieje zresztą analogia ze sposobem ustalania wartości ulepszeń w stosunku prywatno-prawnym między właścicielem nieruchomości a lokatorem, art. 396 K. Z. nakazuje zaś obliczanie wartości ulepszeń również według chwili zwrotu przedmiotu najmu.

Kończąc powyższe rozważania, wyrażamy przekonanie, że władze skarbowe interpretować będą § 16 Rozp. wyk. w sposób, zgodny z zasadami słuszności i sprawiedliwości oraz przepisami Kodeksu Zobowiązań, uniemożliwiając tym sztuczne, nie uzasadnione powiększanie podstawy wymiaru.

A. BOJKO, Mgr. Praw

Zagadnienie inwestycji a wymiar podatku dochodowego

Ustawa o podatku dochodowym zagadnieniu inwestycji poświęca tylko jeden przepis, a mianowicie art. 8 p. 1, który głosi, że „z przychodów osiągniętych z poszczególnych źródeł, nie mogą być potrącone wydatki na powiększenie lub ulepszenie źródła dochodu“. Rozporządzenie wykonawcze zaś do powołanej ustawy w § 29 p. 4 lit. a) stanowi, że nie są potrącalne od przychodów wydatki na budowę, przebudowę, trwałe ulepszenie i upiększenie domu, na urządzenie i pielęgnowanie ogrodu domowego, służącego dla przyjemności właściciela.

Wyżej cytowane przepisy nie zawierają jednak określenia, co należy rozumieć przez wydatki na inwestycję nieruchomości. Lukę tę musimy więc wypełnić przez należytą interpretację oraz orzecznictwo. Otóż w orzecznictwie Najw. Tryb. Administracyjnego — jak zresztą i w praktyce skarbowej — utarła się nazwa **„wydatki inwestycyjne“** dla oznaczenia kosztów niepotrącalnych na mocy art. 8 p. 1 ustawy o podatku dochodowym, w przeciwstawieniu do tzw. **„wydatków eksploatacyjnych“**, potrącalnych w myśl art. 6 tejże ustawy.

N. T. A. w szeregu swych wyroków dał wyraz poglądowi, że **wydatki związane z nabyciem, zorganizowaniem, powiększeniem, rozszerzeniem lub zwiększeniem wydajności źródła dochodu, stanowią, w myśl art. 8 p. 1 cyt. ustawy, wydatki niepotrącalne z przychodów** (wyrok z 26.X.1934 l. rej. 1778/31, O. P. A. 1935, poz. 1229).

Dla kwalifikacji podatkowej wydatku, jako inwestycyjnego bez znaczenia jest okoliczność, czy z punktu widzenia prawa handlowego efekt powiększenia, ulepszenia bądź usprawnienia źródła dochodu wyraża się w zwiększeniu majątku przedsiębiorstwa, nadającym się do uwidocznienia w aktywach jego bilansu (wyrok z 26.X.1934, l. rej. 1778/31 i z 16.XII.1935, l. rej. 6194/33, O.P.A. 1936, poz. 1560).

O istocie pojęcia inwestycji nie decyduje — zgodnie z orzecznictwem N. T. A. — zwiększenie dochodowości na skutek dokonania danej inwestycji. Nie jest również koniecznym warunkiem, aby skutki inwestycji były widoczne odrazu, oraz aby dokonana inwestycja miała wpływ na wydajność źródła dochodu. N. T. A. uznał, że nie są też potrącalne wydatki, mające na celu tylko ilościowe powiększenie istniejącego stanu elementów źródła dochodu, a zatem, że **nie podlegają potrąceniu koszty wszelkiego powiększenia źródła dochodu, nawet w wypadku, kiedy celem powiększenia tego źródła jest zapobieżenie pogorszeniu przychodu, a nie wzmożenie dochodu** (wyroki z 17.X.1934, l. rej. 1719/31, O. P. A. 1935, poz. 955 i z 30.XI.1934, l. rej. 10326/31, O. P. A. 1935, poz. 276).

Z powyższych orzeczeń N. T. A. wynikałoby, że gdy np. właściciel domu dobuduje do nieruchomości garaż, bez którego wynajęcie stało się niemożliwe, koszty takiej budowy nie będą podlegać potrąceniu, mimo, że inwestycja ta nie ma na celu powiększenia dochodu, lecz jedynie umożliwienie eksploatacji źródła dochodu i utrzymania dochodu w dotychczasowej wysokości.

Zagadnienie, czy dany wydatek dokonany przez właściciela nieruchomości należy uważać za inwestycyjny, jest oczywiście kwestią faktu. W praktyce do wydatków na inwestycję nieruchomości zalicza się m. in.: koszty zaprowadzenia nowej instalacji wodociągowej, centralnego ogrzewania, koszty związane z zaprowadzeniem oświetlenia schodów w miejsce dotychczasowego oświetlenia lampkami naftowymi, zainstalowanie ogólnej pralni dla lokatorów itp. Natomiast koszty naprawy i utrzymania budynków w dobrym stanie, jak np. wywóz śmieci, oświetlenie schodów, utrzymanie instalacji gazowej, wodociągowej i kanalizacyjnej, należą do tzw. „wydatków eksploatacyjnych“, potrącalnych w myśl art. 6 ustawy o podatku dochodowym.

W kwestii, czy do inwestycyjnych wydatków należą koszty remontu domu, N. T. A. zajął stanowisko, że potrącalność kosztów „generalnego remontu“ zależy od tego, czy chodzi o wydatek na powiększenie lub ulepszenie źródła dochodu, czy też o utrzymanie tylko jego sprawności na dawnym poziomie, że zatem **samo określenie wydatku jako kosztów „generalnego remontu“ nie przesądza jeszcze o charakterze wydatku jako inwestycyjnego** (wyroki z 21.VI.1934, l. rej. 3649/30, O. P. A. 1934, poz. 833 i z 25.XI.1933, l. rej. 2346/33, O. P. A. 1933, poz. 503).

Jeżeli jednak dom w chwili nabycia znajdował się w stanie wymagającym remontu, to niewątpliwie wydatek na remont takiego domu w celu doprowadzenia go do odpowiadającego przeznaczeniu stanu używalności, podpadać będzie pod pojęcie wydatku inwestycyjnego, jako wydatek na ulepszenie źródła dochodu (wyrok z 1.V.1935, l. rej. 4311/33, O. P. A. 1935, poz. 1104).

W kwestii **kwalifikacji podatkowej wydatków na remonty** Ministerstwo Skarbu okólnikiem z dnia 15 lipca 1937 r. L. D. 22116/2/37 (Dz. Urzęd. Min. Sk. Nr 19/37, poz. 664) wyjaśniło, iż ustawa o podatku dochodowym nie zna pojęcia tzw. „kapitalnego remontu". Pojęciem tym operowały często władze skarbowe przy doliczaniu do dochodu sum wydatkowanych na koszty napraw w tych wypadkach, gdy sumy te były stosunkowo dość wysokie lub gdy obejmowały znaczną ilość drobnych napraw, dokonywanych zazwyczaj jednorazowo na skutek zaniedbania normalnej konserwacji w latach ubiegłych. Ministerstwo Skarbu stanęło na słusznym stanowisku, iż sama wysokość wydatku na remont, ani też okoliczność, iż jednorazowo przeprowadzono cały szereg napraw różnego rodzaju, nie nadaje jeszcze poniesionym z tego tytułu wydatkom cech inwestycyj w rozumieniu art. 8 p. 1 ustawy o podatku dochodowym. Przepisy te — zdaniem Min. Skarbu — wymagają natomiast, by **każdy wydatek z osobna był zbadany i oceniony z punktu widzenia wpływu, jaki wywiera na powiększenie lub ulepszenie źródła dochodu.** Powołanym okólnikiem Min. Skarbu poleciło urzędom skarbowym, aby poniesione z tytułu remontu wydatki, co do których nie ma żadnej wątpliwości, że są kosztem potrącalnym z art. 6 ustawy o pod. dochodowym — były wyłączane z podstaw wymiaru w całości, natomiast w razie wątpliwości aby kwalifikować je po uprzednim zasięgnięciu opinii biegłych.

W związku z zagadnieniem inwestycji należy wspomnieć o wydatkach, poniesionych przez właściciela domu na połączenie z kanalizacją i wodociągiem miejskim oraz o wydatkach na obronę przeciwlotniczą i przeciwgazową. Pierwsze, jako wydaki na ulepszenie źródła dochodu, **nie są potrącalne,** choćby połączenie z kanalizacją i wodociągiem miejskim było przymusowe (wyrok z 12.VI.1935, l. rej. 6839/33). Co się zaś tyczy wydatków na dostosowanie budynków do wymagań obrony przeciwlotniczej, to — w myśl okólnika Min. Skarbu z dnia 7 stycznia 1937 r. L. D. V. 25588/2/36 (Dz. Urz. Min. Sk. Nr 2 z 1937 r., poz. 68) — należy je potrącić z dochodu zgodnie z § 29 p. 4 e) rozp. wykonawczego do ustawy o pod. dochodowym.

Na zakończenie naszych rozważań w przedmiocie inwestycji, należy również poruszyć aktualną w roku ubiegłym jak i w roku bieżącym, kwestię odliczalności wydatków na asfalt. podwórz. Jak wiadomo obowiązek wykonania asfaltu w podwórzach został nałożony na właścicieli nieruchomości w drodze przymusowej. Zarządzenia władz oparte były na przepisie art. 377 prawa budowlanego, który przewiduje obowiązek utrzymywania budynków w stanie należytym. Innymi słowy brak asfaltu, na mocy prawomocnego orzeczenia władzy byłby uchybieniem powołanego wyżej przepisu prawa budowlanego. Skoro więc właściciel domu zrobił asfalt celem dostosowania stanu budynku do wymogów policyjno-budowlanych, to **— zdaniem naszym — wydatek poniesiony na ten cel winien podlegać potrąceniu, jako wydatek eksploatacyjny.**

Nadmieniamy jednak, że praktyka urzędów skarbowych w materii odliczalności wydatków na asfalt jest dotychczas niejednolita, autorytatywnego zaś orzeczenia N. T. A. na razie brak.

Wł. BOJANOWSKI

Odliczanie odsetek od długów przy wymiarze podatku dochod.

Ustawa o podatku dochodowym w art. 10 ust. 1 pkt. 1 stanowi, że od ogólnego dochodu płatnika należy odliczyć odsetki od długów, przy czym w myśl ust. 2 tegoż artykułu odliczenie tych odsetek następuje tylko o tyle, o ile: 1) ciążą na źródłach dochodu, podlegającego podatkowi i 2) pozostają w związku gospodarczym z tymi źródłami.

W praktyce spornym jest zagadnienie, czy związek gospodarczy, o którym mowa w ust. 2 art. 10 cyt. ustawy, powinien zachodzić między długiem a *jakimkolwiek źródłem dochodu*, czy też między długiem a *tym źródłem, na którym dług ten ciąży.*

Rozporządzenie wykonawcze do ustawy o podatku dochodowym w § 17 ust. 2 głosi: „Odsetki od długów są odliczalne od ogólnego dochodu, gdy ciążą chociażby na jednym ze źródeł dochodu, a zaciągnięcie lub ich powstanie pozostaje w związku gospodarczym z podlegającymi opodatkowaniu źródła dochodu".

Interpretując powyższy przepis należy przychylić się do wniosku, że **wystarczy związek gospodarczy między długiem a jakimkolwiek źródłem dochodu.**

Odmienne jednak jest stanowisko N. T. A., który w swym zasadniczym wyroku z 20.III.1933 r., l. rej. 7422/30 orzekł, iż związek gospodarczy

z art. 10 ust. 2 ustawy o podatku dochodowym musi istnieć między wydatkiem a tym źródłem dochodu, na którym wydatek ten ciąży.

Powyższy pogląd N. T. A. spotkał się z krytyką przedstawicieli nauki. Tak np. wybitny znawca skarbowości prof. Krzyżanowski w glosie do cyt. wyroku N. T. A. (O.P.A. 1933, poz. 500) pisze m. in.: „wszelkie odsetki od długów rzeczowo obciążających źródła dochodu są potrącalne od dochodów uzyskiwanych z tych źródeł bez względu na to, czy są przejęte, czy zaciągnięte przez podatnika, ponieważ niezapłacenie odsetek w obu przypadkach naraża dłużnika na zapłatę odsetek za zwłokę ewentualnie na utratę źródła dochodu. Właśnie dlatego zapłata odsetek jest w obu wypadkach niezbędnym warunkiem zachowania i zabezpieczenia przychodów, a zatem także warunkiem osiągnięcia przychodów na przyszłość przez podatnika". W konkluzji swej prof. Krzyżanowski stwierdza, iż **sam fakt zaciągnięcia pożyczki hipotecznej uzasadnia potrącalność odsetek z art. 6, a zatem ich odliczalność z art. 10 ustawy o podatku dochodowym, o ile nie zostały potrącone.**

Wspomnianego stanowiska N. T. A. nie podzieliło również Ministerstwo Skarbu, które w okólniku z dnia 29 maja 1934 r. L. D. 20385/2/34 (Dzien. Urzęd. Nr 16/34 r., poz. 204) wyjaśniło, że stosowanie cyt. zasady wyrażonej przez N.T.A. przez urzędy skarbowe jest niewłaściwe. Celem ujednostajnienia postępowania władz skarbowych przy kwalifikacji odsetek od długów przy wymiarze podatku dochodowego, Ministerstwo Skarbu powołanym wyżej okólnikiem zarządziło, że **bezwzględnie należy odliczać** odsetki od długów: 1) na powiększenie względnie ulepszenie istniejącego źródła dochodu, 2) na spłatę już istniejących zobowiązań, ciążących na którymkolwiek ze źródeł dochodu, 3) na konwersję pożyczek, 4) na pokrycie poniesionych strat, 5) na spłatę zaległości podatkowych oraz innych należności publiczno-prawnych i 6) na uregulowanie spraw, związanych z podziałem majątku.

Nie podlegają natomiast odliczeniu — w myśl powyższego okólnika — odsetki, o ile pożyczka została zużyta w związku ze źródłem dochodu, niepodlegającym podatkowi, np. na budowę nowego domu, gdy dochód z niego jest zwolniony od podatku z tytułu ulg dla nowych budowli. Zasadę tą wypowiedział także N. T. A w wyroku z 24.IV. 1936, l. rej. 2198/34. Nie mogą być również odliczone w myśl cyt. okólnika odsetki od pożyczki, zaciągniętej na cele, niemające nic wspólnego z posiadanym źródłem dochodu, a będące wynikiem rozrzutnego trybu życia itp. Okoliczności powyższe powinny jednak być w każdym poszczególnym wypadku stwierdzone w sposób, nie budzący żadnych wątpliwości.

Jeżeli pożyczka zaciągnięta na hipotekę domu została zużyta na nadbudowę tego domu, to odsetki od tej pożyczki **podlegają odliczeniu** od dochodu, choćby dochód z nadbudowy był zwolniony od podatku na zasadzie obowiązujących przepisów (wyrok N. T. A. z 5.X.1935, l. rej. 2738/32). „Dom skarżącego — motywuje N. T. A. — tak w swej części pierwotnej, jak i w części nadbudowanej, będąc własnością tej samej osoby, stanowi jedno źródło dochodu, a fakt zwolnienia od opodatkowania dochodu z części nadbudowanej nie uprawnia do wniosku, iż w rozumieniu ustawy powstały dwa źródła dochodu, odrębne z części już istniejącej i odrębne z części nadbudowanej, i że tak pożyczka, jak i wydatek na pokrycie odsetek od tej pożyczki obciążają jedynie część domu nadbudowaną, a więc nie podlegającą podatkowi dochodowemu".

W kwestii odliczalności kosztów zaciągnięcia pożyczki na spłatę długów hipotecznych, N. T. A. wypowiedział się za potrącalnością tych kosztów. W konkretnym wypadku N. T. A. uznał, że jeżeli właściciel nieruchomości zaciągnął dług w B. G. K. na spłatę długów hipotecznych tej samej nieruchomości, to koszty zaciągnięcia tej pożyczki jak np. kwoty zapłacone B. G. K. za oszacowanie nieruchomości, koszty rejentalne, wyciągu hipotecznego dla B. G. K. a nawet honorarium dla adwokata **są potrącalne od ogólnego dochodu.** Fakt bowiem zaciągnięcia pożyczki na spłatę długów hipotecznych, obciążających nieruchomość płatnika, nie wyklucza prawa dowodzenia przez niego, że koszty zaciągnięcia tej pożyczki należą do wydatków na osiągnięcie, zachowanie i zabezpieczenie dochodu, a zatem potrącalnych w myśl art. 6 ustawy o podatku dochodowym (wyrok z 26.II.1933, l. rej. 3457/29). Należy nadmienić, że sama spłata pożyczki hipotecznej obciążająca nieruchomość jest wydatkiem niepotrącalnym w myśl art. 8 p. 2 powołanej ustawy.

Na zakończenie wspomnieć należy o wydatkach związanych z konwersją długu hipotecznego np. w celu obniżenia oprocentowania. Jak już zaznaczyliśmy, wydatek taki według cyt. wyżej okólnika Min. Skarbu **podlega potrąceniu** od dochodu. Pogląd ten podziela również judykatura N. T. A. według której uznaniu tego wydatku za potrącalny nie stoi na przeszkodzie okoliczność, że wyniki ujawnią się częściowo także dopiero w latach następnych, a nie w roku operacyjnym (wyrok z 28.I.1933, l. rej. 9498/32).

OKÓLNIK

MINISTERSTWA SKARBU

z dnia 18 listopada 1936 r. L. D. V. 24674/2/36.

w sprawie odpisań na zużycie w podatku dochodowym*)

(Dz. Urz. Min. Sk. Nr 32/36 r., poz. 976).

w brzmieniu okólnika Min. Skarbu z dnia 15 lipca 1937 r. L. D. V. 22116/2/37 (Dz. Urz. Min. Sk. Nr 19/37 r. poz. 664).

W związku z szeregiem wątpliwości, nasuwających się przy ocenie prawidłowości odpisań na zużycie przy ustalaniu dochodu podatkowego, Ministerstwo Skarbu wyjaśnia co następuje:

I. Podmiot amortyzacji.

Pod tym względem rozróżniać należy: . . . . . .

Pozostałych płatników podatku dochodowego, którzy w każdym wypadku mają prawo żądać potrącenia odpisań na zużycie, bez względu na to, czy są obowiązani do prowadzenia prawidłowych ksiąg handlowych i czy odpisania na zużycie w księgach handlowych wykazali.

II. Przedmiot amortyzacji.

Stosownie do postanowień art. 6 ustawy o podatku dochodowym oraz § 14 rozporządzenia wykonawczego, amortyzacji podlegać mogą maszyny, budynki i wszelkiego rodzaju inwentarz martwy i urządzenia oraz nabyte odpłatnie prawa terminowe. Z przytoczonych przepisów wynika ponadto, że amortyzację traktować należy na jednym poziomie z kosztami uzyskania dochodu, albowiem nakład inwestycyjny w postaci np. nabycia maszyny w przedsiębiorstwie przemysłowym nie jest w istocie niczym innym, jak wyłożonym z góry kosztem uzyskania dochodu tych lat, na przestrzeni których nabyta maszyna jest w przedsiębiorstwie używana. Konsekwencją tej zasady jest, iż nie mogą podlegać odpisaniom z tytułu zużycia przedmioty dzierżawione, ponieważ koszty nabycia względnie wytworzenia nie obciążają dzierżawcy.

Przepis § 14 rozporządzenia wykonawczego stanowiący, iż odpisania powinny odpowiadać rzeczywistemu zmniejszeniu się wartości, jakiemu uległy budynki, maszyny oraz inwentarz martwy i urządzenia w okresie miarodajnym do wymiaru podatku — wyklucza ponadto dopuszczalność amortyzowania takich urządzeń, które, przy ponoszonych w miarę potrzeby nakładach, zapewniających im zdolność do użytku według przeznaczenia, nie tracą stopniowo na wartości i, teoretycznie, trwać mogą okres nieograniczony. Do tego rodzaju urządzeń zaliczone zostały przykładowo okólnikiem Ministerstwa Skarbu z dnia 15.IX.1936 r. L. D. V. 23736/2/36 (Dz. Urz. Min. Sk. Nr 25, poz. 767) tory kolejowe. Oczywiście wyżej wspomniane nakłady podlegają zawsze potrąceniu z przychodów, o ile poniesione zostały celem utrzymania wartości i sprawności urządzenia na poziomie dotychczasowym; natomiast nakłady nadające urządzeniu większą wartość lub sprawność stanowią pozycję doliczalną zgodnie z przepisem art. 8 pkt. 1 ustawy. Np. w razie wymiany szyn kolejowych na nowe cięższego typu, umożliwiające przelot cięższych pociągów, podlega opodatkowaniu różnica pomiędzy wartością szyn nowych a wartością szyn wycofanych z użycia.

III. Wartość, będąca podstawą amortyzacji.

1) Zasadniczo podstawę amortyzacji stanowi cena nabycia lub koszt wytworzenia amortyzowanego przedmiotu. Gdy nabycie występuje drogą spadkobrania, obliczać należy odpisania na zużycie od szacunku, przyjętego za podstawę wymiaru podatku spadkowego Przy nabyciu drogą kupna do ceny nabycia dolicza się koszty transportu, cła itp. koszty, związane z wejściem w posiadanie.

2) Jeżeli cena nabycia, poniesiona przez obecnego właściciela, wyrażona jest w walutach b. państw zaborczych, a data nabycia jest wiadoma, należy zapłaconą cenę kupna przeliczyć na złote według relacji miarodajnej dla przerachowania zobowiązań prywatno-prawnych, a podanej w § 2 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 14 maja 1924 r. (Dz. U. R. P. z 1925 r. Nr 30, poz. 213).

3) W wypadkach, w których cena nabycia, ustalona zgodnie z zasadami przytoczonymi w ust. 1) i 2), obejmuje zespół przedmiotów majątkowych, podlegających różnym stawkom amortyzacyjnym bądź nawet zupełnie nie podlegających amortyzacji (np. nabyto za cenę łączną majątek ziemski z budynkami, maszynami i inwentarzem, lub dom wraz z placem) — wartość poszczególnych rodzajów przedmiotów (maszyny, budynki drewniane i murowane, grunty) ustalić należy przez biegłych w granicach łącznej ceny kupna.

4) Jeżeli podstawa amortyzacji nie da się w myśl zasad powyższych ustalić, wówczas należy ją określić posiłkując się wartością ubezpieczenia od ognia (z dodatkiem — przy budynkach — 10% na fundamenty), a w ostatecznym dopiero razie — przez biegłych, którzy winni ustalić wartość danego przedmiotu majątkowego na podstawie danych z okresu jego nabycia lub wytworzenia. Przy ustalaniu wartości budynków na podstawie wartości ubezpieczenia od ognia należy się posiłkować pierwszym oszacowaniem po wybudowaniu. O ile jednak chodzi o budynki będące w posiadaniu obecnego właściciela w okresie przed wprowadzeniem złotego, należy — gdy cena nabycia nie może być ustalona — przyjmować oszacowanie przez biegłych. Oszacowanie to przyjmować należy również wtedy, gdy cena nabycia wyrażona jest w markach polskich.

5) U osób prawnych, prowadzących prawidłowe księgi handlowe, oblicza się wysokość odpisań na amortyzację od ceny nabycia lub kosztów wytworzenia z uwzględnieniem ponadto szacunku wynikającego z bilansu otwarcia w złotych (rozp. Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 25.VI.1924 roku Dz. U. R. P. Nr. 55, poz. 542 oraz rozp. wykonawczego z dnia 1.VII.1924 r. Dz. U. R. P. Nr. 61, poz. 612) oraz z bilansu na 1.VII.1928 r., sporządzonego na podstawie rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 22.III.1928 r. (Dz. U. R. P. Nr. 38, poz. 352)

---

*) Ze względu na aktualną obecnie kwestię amortyzacji podajemy tekst okólnika Min. Skarbu w ostatecznym swym brzmieniu, przy czym odsyłamy naszych czytelników do uwag zamieszczonych w N-rze 1 czasop. na str. 17.

IV. Roczna norma odpisu i dopuszczalny okres trwania amortyzacji.

Wysokość rocznego odpisania winna odpowiadać rzeczywistemu zużyciu w danym roku, wyrażającemu ubytek wartości amortyzowanego przedmiotu, spowodowany jego używaniem według przeznaczenia lub nawet bezczynnością, o ile wskutek bezczynności przedmiot podlega zniszczeniu.

Wysokość rocznych norm zużycia, które władze skarbowe przyjmować winny bez przeprowadzania dalszych dochodzeń, zawierają przepisy § 14 rozporządzenia wykonawczego do ustawy o podatku dochodowym. Odpisania obliczonego według tych norm nie należy kwestionować nawet wtedy, gdy amortyzowany przedmiot nie był czynny w przedsiębiorstwie w ciągu całego roku, np. maszynę zakupiono i uruchomiono w połowie roku. O ile jednak płatnik żąda wyższych potrąceń na amortyzację, wówczas należy wysokość rzeczywistego zużycia ustalić przez biegłych, którzy, przyjmując pod uwagę całokształt okoliczności świadczących o stopniu zużycia w danym roku, ustalają na tej podstawie teoretyczny okres używalności. Dzieląc wartość przedmiotu przez ilość lat tego okresu utrzymujemy wysokość odpisu na dany rok.

Np. przedsiębiorstwo czynne było w roku 1935 w ciągu 16 godzin na dobę. Biegły, powołany do określenia stopnia zużycia maszyn, orzeka, że gdyby maszyny te stale pracowały przez 16 godzin w ciągu doby, wówczas zużyłoby się w okresie 7 lat od daty nabycia. Dzieląc wartość maszyn, np. 70.000 zł przez 7, otrzymujemy dopuszczalny odpis na rok 1935 w wysokości zł 10.000.

Gdy suma odpisań w latach ubiegłych osiągnie wysokość równą kwocie będącej podstawą amortyzacji, prawo do odpisań wygasa, nawet gdy dany przedmiot nie został wycofany z użycia.

Ministerstwo Skarbu poleca również, by władze skarbowe nie kwestionowały odpisań na amortyzację. dokonywanych do dnia 31 grudnia 1940 r. z tego powodu, że w latach ubiegłych odpisania były bądź nierównomierne, bądź też nawet wcale nie były dokonywane.

V. Księgowanie amortyzacji.

1) Z punktu widzenia podatkowego jest rzeczą obojętną, czy płatnik uwidacznia w księgach odpisania na zużycie przez tworzenie w pasywach bilansu funduszu amortyzacyjnego, nie zmniejszając pierwotnej wartości przedmiotów wykazanej w aktywach, czy też odpisuje amortyzację bezpośrednio z wartości amortyzowanych obiektów. Należy jednak mieć na uwadze, że przy drugim sposobie księgowania amortyzacji podstawą do ustalenia wysokości odpisu przez zastosowanie procentowych potrąceń jest zawsze jedna i ta sama wartość pierwotna, a nie wartość każdocześnie wykazana w bilansie otwarcia.

2) Obliczając wysokość straty lub zysku na skutek wycofania lub sprzedaży amortyzowanego przedmiotu, należy, przyjmując cenę jego nabycia jako pozycję rozchodową, uwzględnić jednocześnie sumę dotychczasowych odpisań jako pozycję przychodową.

VI. Uwagi końcowe.

Wreszcie Ministerstwo Skarbu poleca nie kwestionować podstawy amortyzacji, która była uwzględniona dotychczas przy stosowaniu odpisań na zużycie już dokonanych, jeżeli wysokość tej podstawy nie odbiega w sposób zbyt rażący od zasad ustalonych w okólniku niniejszym.

Adw. Jerzy KOENIGSTEIN.

O przesłankach ustawowych do opróżniania i rozbiórki budynków

Gdy budynki posiadają mury wygnite, w znacznej części w murach zewnętrznych powybijane dziury, okna i drzwi spróchniałe i powykrzywiane, stropy zgniłe, częściowo zawalone, w większej części zepsutą więźb dachową, pokrycie dachu zniszczone, przepuszczające wodę lub temu podobne — wówczas zarządy miejskie nakazują rozbiórkę tych budynków, zaznaczając, że nie mogą być one doprowadzone do stanu zgodnego z prawem budowlanym. W zwykłym biegu rzeczy władza wojewódzka, jako odwoławcza, zarządzenie zaskarżone utrzymuje w mocy — a umotywowaniem zaskarżonych orzeczeń są wyniki badań technicznych.

Piszącemu te słowa, jakkolwiek zwolennikowi popierania rozwoju ruchu budowlanego wszelkimi dostępnymi, gospodarczo uzasadnionymi środkami — wydaje się wątpliwym popieranie budownictwa w sposób polegający na tym, że przez zbyt rygorystyczne komentowanie przepisów prawa budowlanego powiększa się stale ilość „trupów budynkowych" ze starych budowli przeznaczonych na zagładę. Nie liczymy się przytem z tym, że w częściach budynków mieszkają ludzie bądź mieszczą się zakłady przemysłowe, dla których przeprowadzka do innego budynku bądź jest, jako rujnująca, zupełnie niemożliwa — bądź też ze względów gospodarczych w każdym razie nad wyraz uciążliwa, a przepisy prawne o odszkodowaniu za zmianę pomieszczenia w każdym razie w stopniu niedostatecznym tę krzywdę im wetują.

Otóż władze budowlane zapoznają nieraz tę podstawową zasadę przepisu art. 380 (ust. 2) prawa budowlanego, stanowiącego podstawę do wydawania zarządzeń rozbiórki w wypadkach uchybień w utrzymywaniu budynków już istniejących, że **wydanie takiego zarządzenia może mieć miejce tylko wówczas, gdy bezpieczeństwo publiczne lub osobiste nie może być zapewnione w drodze przeróbek lub użycia środków zapobiegawczych.** Jest wskazanym, aby osoba zagrożona koniecznością zastosowania się do zarządzenia władzy względem rozbiórki budynku, umotywowała zawsze swe stanowisko zaprzeczające temu, by wspomniane warunki zachodziły. Wówczas władza administracyjna ma w każdym razie obowiązek rozprawienia się z jej wywodami. Gdyby takiego uzasadnienia władza odwoławcza nie wzięła pod rozwagę, — natenczas jej stanowisko byłoby przede wszystkim ze względów formalnych niewłaściwe (art. 75, 78 i 94 Rozporządzenia Prezydenta o postępowaniu administracyjnym).

Poza tym przysługuje osobie niezadowolonej z

zarządzenia prawo domagania się badania komisyjnego w jej obecności stanu budynku przeznaczonego na rozbiórkę. Wprawdzie władza odmówić może takiemu żądaniu, gdyż od jej uznania zależy, w jakich warunkach uzna postępowanie dowodowe za dostatecznie wyjaśniające rzeczywisty stan rzeczy zachodzący w każdej sprawie, — jednak decyzja władzy w tym przedmiocie winna być również należycie uzasadniona, w szczególności zaś winna władza umotywować, dlaczego przyjmuje za dostateczne badanie stanu budynku z okresu ubiegłego, gdy zaś komisja czynność swą odbędzie — winien być z tej czynności sporządzony odnośny protokuł i dołączony do akt.

O ile przepisy prawa przemysłowego i ustawy o ochronie lokatorów wiążą się z prawem budowlanym — jest to rzecz specjalnych studiów. Tu tylko pragniemy jeszcze na zakończenie zaznaczyć, że **właściciel nieruchomości wolny jest od wypłacenia odszkodowania lokatorowi, któryby z powodu wydania zarządzenia o rozbiórce i usunięciu budynku był narażony na konieczność wyprowadzki.** Tegoż rodzaju bowiem zarządzenie władzy jest niejako wypadkiem siły wyższej, gdyż nie można przewidzieć z góry, kiedy defekty w stanie budynku pochodzące ze starości, wpływów atmosfery itp. do tego stopnia wytworzą nieprzydatność budynku do dalszego używania, że spowoduje wkroczenie władzy z wydaniem przez nią zarządzenia o rozbiórce. Co innego, gdyby przy niedbałym utrzymywaniu przez właściciela budynku, lokator był w możności udowodnić, że czyn względnie zaniechanie wynajmującego spowodowało narażenie go na straty. Wówczas na ogólnych zasadach przysługiwałaby mu akcja odszkodowawcza.

Adw. Ignacy LEWIN

Zarząd przymusowy nieruchomością

Egzekucja z pożytków i dochodów z nieruchomości przez zarząd przymusowy została wprowadzona na mocy art. 758 i nast. Kod. Post. Cyw.

Egzekucja tego rodzaju jest dopuszczalna tylko w dwóch wypadkach: 1) w stosunku do nieruchomości, z której egzekucja przez sprzedaż jest nie możliwa wskutek istniejących ograniczeń prawa własności (ordynacje) i 2) w stosunku do nieruchomości, z której czysty dochód **dwuletni** wystarczy na zaspokojenie wierzytelności egzekwowanej.

We wniosku o wszczęcie egzekucji wierzyciel powinien **udowodnić** istnienie ograniczeń prawa własności lub **uprawdopodobnić**, (lecz nie udowodnić) — skuteczność dwuletniej egzekucji; jeżeli zaś w toku egzekucji okaże się, że dochód dwuletni nie wystarczy na zaspokojenie wierzytelności egzekwowanej, wówczas egzekucję przez zarząd przymusowy umarza się.

Wniosek, o którym mowa powyżej, wierzyciel powinien złożyć sądowi grodzkiemu, w którego okręgu nieruchomość jest położona.

Wskutek tego wniosku sąd wzywa dłużnika, aby zapłacił dług w ciągu dwóch tygodni pod rygorem wyznaczenia zarządcy. Jednocześnie sąd przesyła władzy hipotecznej żądanie dokonania wpisu o ustanowieniu zarządu przymusowego we właściwej księdze hipotecznej, względnie, jeżeli nieruchomość nie ma urządzonej księgi hipotecznej, zarządzi wciągnięcie odpowiedniej wzmianki do wykazu zajętych nieruchomości niehipotekowanych. Poza tym o ustanowieniu zarządu sąd zawiadamia władze i instytucje publiczne, powołane do ściągania danin publicznych z nieruchomości.

W stosunku do dłużnika nieruchomość jest zajęta z chwilą doręczenia mu wezwania sądowego, a w stosunku do osób trzecich — z chwilą dokonania wpisu w księdze hipotecznej, względnie wciągnięcia wzmianki do wykazu zajętych nieruchomości niehipotekowanych.

Po zajęciu nieruchomości nie można kierować egzekucji do dochodów z nieruchomości zajętej, inaczej niż przez zarząd przymusowy, przy czym nowy wierzyciel może przyłączyć się do postępowania, wszczętego wcześniej, i ma te same prawa, co pierwszy wierzyciel.

Zajęcie nieruchomości obejmuje wszelkie jej przynależności, płody i pożytki już zebrane a znajdujące się na miejscu, jak również płody i pożytki przyszłe, czynsze najmu i dzierżawy z nieruchomości zajętej, zarówno przypadające, jak i należne w przyszłości oraz prawa z umów ubezpieczenia przedmiotów zajętych, a ponadto należności, przypadające z tych umów.

Na skutek zajęcia zostaje dłużnikowi odjęty zarząd i użytkowanie zajętej nieruchomości.

Od chwili zajęcia dłużnik nie może zbywać ani zastawiać rzeczy, będących przynależnością zajętej nieruchomości ,ani też żadnych płodów, pożytków, czynszów i praw, które są objęte zajęciem.

Jako zarządcę sąd ustanawia osobę, która się zgadza na przyjęcie zarządu i ma odpowiednie kwalifikacje.

Zarządcą może być ustanowiony sam dłużnik, jeżeli daje dostateczną rękojmię należytego wykonywania zarządu. Wówczas sąd ustanowi **nadzór** nad zarządem, sprawowanym przez dłużnika.

Zarządca nieruchomości obowiązany jest wykonywać czynności, potrzebne do podtrzymania prawidłowego gospodarstwa i korzystnego użytkowania nieruchomości, poddanej zarządowi przymusowemu. Ma on prawo do pobierania zamiast dłużnika wszelkich pożytków i dochodów z nieruchomości oraz prowadzenia spraw, które przy wykonywaniu zarządu okażą się potrzebne.

Zarządca może zaciągać zobowiązanie, które mogą być zaspokojone z dochodów i są usprawiedliwione zwykłym trybem gospodarowania, inne zaś zobowiązania — za zgodą stron tj. wierzyciela i dłużnika lub za zezwoleniem sądu.

Zarząd przymusowy nie ma wpływu na umo-

wy najmu lub dzierżawy, istniejące w chwili ustanowienia zarządu; umowy takie może wypowiadać zarządca pod warunkami w tej mierze obowiązującymi oraz zawierać umowy na czas, przyjęty miejscowym zwyczajem.

Zarządca składa sądowi w wyznaczonych terminach sprawozdania ze swojej działalności; za swe czynności ma prawo do wynagrodzenia, jeżeli nie jest dłużnikiem.

Nadwyżkę dochodów, pozostałą po pokryciu wydatków, połączonych z zarządem (na koszty egzekucyjne, należności pracowników nieruchomości za ostatni rok, daniny publiczne za 2 lata, należności za ubezpieczenie społeczne pracowników za ostatni rok itd), zarządca powinien użyć na zaspokojenie wierzycieli; jeżeli zaś nadwyżka nie wystarczy na zaspokojenie wszystkich wierzycieli, zarządca winien ją złożyć do depozytu sądowego celem podziału.

Na zakończenie podkreślić należy różnicę pomiędzy zarządem przymusowym a instytucjami pokrewnymi — zastawem i dzierżawą nieruchomości. Te ostatnie bowiem mają charakter umów dobrowolnych: przy zastawie właściciel oddaje nieruchomość na zabezpieczenie długu, przy dzierżawie — do użytkowania za umówiony czynsz, zaś zarząd przymusowy jest jednym z rodzajów egzekucji.

ROZPORZĄDZENIE PORZĄDKOWE

KOMISARZA RZĄDU NA M. ST. WARSZAWĘ

z dnia 30 maja 1938 r.

w sprawie zewnętrznych anten radiowych

(Warszawski Dz. Wojewódzki Nr 9/38 r.)

Na podstawie art. 108 pkt. 2 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dn. 19 stycznia 1928 r. o organizacji i zakresie działania władz administracji ogólnej (Dz. U. R. P. Nr 80 z 1936 r., poz. 555) zarządzam co następuje:

§ 1.

Właściciele budynków, w których znajduje się co najmniej 10 lokali mieszkalnych, winni założyć wspólną instalację antenową (antenę zbiorową lub centralną) dla wszystkich lokali mieszkalnych.

O ile rozległość i kształt budynku lub inne względy techniczne nie pozwalają na założenie jednej wspólnej instalacji antenowej, ma być założonych kilka wspólnych instalacyj antenowych.

W budynkach, posiadających wspólną instalację antenową, zabrania się zakładania pojedyńczych anten zewnętrznych, a istniejące anteny winny być usunięte.

§ 2.

Poza obowiązkiem dostosowania urządzeń antenowych do przepisów specjalnych o budowie anten odbiorczych, nie wolno także przeprowadzać anten ponad torami kolejowymi, ulicami, drogami i placami publicznymi.

§ 3.

Instalacje antenowe winny być tak zbudowane, aby:

a) nie szpeciły wyglądu budynków, ulic i placów publicznych,

b) wykazywały we wszystkich swoich częściach dostateczną wytrzymałość mechaniczną i odporność na wpływy atmosferyczne,

c) nie utrudniały dostępu do kominów i swobodnego poruszania się po dachu.

§ 4.

Wspólne urządzenia antenowe winny być tak zainstalowane, aby zapewniały korzystającym z nich należyty odbiór radiowy i nie zakłócały funkcjonowania urządzeń radioodbiorczych w sąsiednich budynkach.

§ 5.

O rodzaju zbiorowej instalacji antenowej dla budynku winna decydować wielkość powierzchni tej części posesji, nad którą mogą być zainstalowane anteny, według następujących zasad:

a) o ile na jeden lokal, do którego antena winna być doprowadzona, wypada co najmniej 20 m kw. powierzchni posesji, można zastosować antenę centralną lub zbiorową (równoległą, parasolową),

b) o ile na jeden lokal, do którego antena winna być doprowadzona, wypada mniej niż 20 m kw. powierzchni posesji, należy zastosować antenę centralną.

§ 6.

Anteny zewnętrzne winny być zabezpieczone od wyładowań atmosferycznych za pomocą uziemnionego odgromnika. Przy antenach centralnych odgromnik winien być umieszczony przed wejściem głównego doprowadzenia antenowego do budynku.

Konstrukcje wsporcze wspólnych instalacji antenowych winny być uziemione za pomocą przewodu uziemiającego o przekroju co najmniej 25 mm².

§ 7.

Winni naruszenia przepisów niniejszego rozporządzenia będą karani w drodze administracyjnej grzywną do 500 zł lub aresztem do 14, albo obu tymi karami łącznie.

§ 8.

Rozporządzenie niniejsze wchodzi w życie z dniem ogłoszenia, z tym, że dotychczasowe urządzenia antenowe powinny być dostosowane do jego wymogów w terminie do 1 września 1938 r.

Wz. Komisarza Rządu:
(—) K. Jurgielewicz
Wicekomisarz Rządu.

Mgr. Jerzy **PRĄCZKOWSKI**

Sprawa anten zbiorowych

Trudno nie przyklasnąć inicjatywie i wielkiej energii, jaką Pan Premier Gen. Składkowski wykazuje w pracy swej nad podniesieniem stanu higienicznego i zewnętrznego wyglądu naszych osiedli.

Wiele jest na tym polu u nas, niestety, do zrobienia i ze szczerą radością trzeba witać każde nowe tutaj posunięcie.

Ostatnio zabrały się władze administracyjne do sprawy anten odbiorczych. Ta ostatnia akcja jednak, tak pod względem prawnym, jak i technicznym, nasuwa wiele wątpliwości.

Zastrzeżenia przeciw podstawie prawnej okólnika Ministra Spraw Wewnętrznych z dn. 29.III.38 roku zostały wyczerpująco omówione w Nr. 5—6 „Nieruchomości Miejskiej" i nie będę tu do nich powracał.

Jako wynik tego okólnika zostały rozesłane do właścicieli nieruchomości nakazy zainstalowania anten zbiorowych do dnia 1.VIII.1938 r. Nakazy owe opierają się na art. 377 Rozp. Prez. z 16.II.38 r. o prawie budowlanym.

Art. ten mówi: „Właściciele budynków lub osoby w ich imieniu działające obowiązani są utrzymywać budynki w stanie dobrym, czysto i porządnie i nie powinni dopuszczać, aby budynki wskutek zaniedbania zagrażały bezpieczeństwu osobistemu lub publicznemu, oddziaływały szkodliwie na zdrowie mieszkańców lub szpeciły ulice i place publiczne". Jak więc widać, nie dadzą się absolutnie pod ten artykuł podciągnąć wypadki, gdy istniejące anteny są zupełnie niewidoczne z ulicy czy placu publicznego, lub znajdują się na oficynach zasłoniętych od ulicy domem frontowym. Co do innych wypadków wysuwają się zastrzeżenia, omówione już we wspomnianym Nr. 5—6 „Nieruchomości Miejskiej".

Wobec zgłaszających się do starostw właścicieli i admnistratorów nieruchomości, urzędnicy, interpretowani w sprawie podstaw prawnych całej akcji, powołują się na Rozp. Porządk. Kom. Rządu na m. st. Warszawę z dn. 30.V.1938 r. w sprawie zewnętrznych anten odbiorczych, ogłoszone w Nr. 9 poz. 72 Warszawskiego Dziennika Wojewódzkiego z dn. 7 czerwca 1938 r.

Po pierwsze jednak owo rozporządzenie nie jest na ogół powoływane w rozesłanych właścicielom nieruchomości, jeszcze przed jego ogłoszeniem, nakazach, a po drugie, sama podstawa, na której owo rozporządzenie się opiera, nasuwa nowe wątpliwości.

Podstawą prawną tego rozporządzenia jest bowiem art. 108 pkt. 2 Rozp. Prez. z 19.I.28 r. o organizacji i zakresie działania władz administracji ogólnej (Dz. U. Nr 80, poz. 555 z 1936 r.), który upoważnia Komisarza Rządu do wydawania rozporządzeń porządkowych **jedynie w celu ochrony, bezpieczeństwa, spokoju i porządku publicznego** w wypadkach nie unormowanych osobnymi przepisami prawnymi.

Co do strony technicznej całej akcji cytowane Rozp. Porządk. Kom. Rządu na m. st. Warszawę z dn. 30.V.38 r. w §§ 3, 4, 5 i 6 daje jedynie bardzo ogólne wskazówki, jak wyglądać mają nowe anteny.

Specjalna Komisja w Stowarzyszeniu Elektryków Polskich prowadzi dopiero badania nad ustaleniem właściwego typu anteny zbiorowej. Badania te — jak mi wiadomo — będą ukończone nie wcześniej niż w końcu 1939 roku.

Praktyka wykazuje, że anteny zbiorowe dają odbiór — w porównaniu z antenami zewnętrznymi, pojedyńczymi — znacznie gorszy, anteny zaś centralne są niezwykle kosztowne (od kilku do kilkunastu tysięcy) oraz wymagają stałej, fachowej i równie kosztownej obsługi technicznej.

Z powyższego widać, że cała akcja, przed ustaleniem właściwego typu anteny i ostatecznym wypowiedzeniem się na ten temat sfer fachowych, jest przedwczesna. Lokatorzy będą narzekali na gorszy odbiór, a właściciele nieruchomości zmuszeni do poniesienia znacznych wydatków (koszt anteny zbiorowej waha się od kilkuset zł do dwóch

tysięcy), będą musieli w niedalekiej przyszłości zmieniać anteny zewnętrzne ponownie, już zgodnie z opracowanym przez fachowców i wypróbowanym w praktyce wzorem. W ten sposób wszystko da się jeszcze odrobić, ale kapitały wydane obecnie na montaż anten będą stracone bezpowrotnie. A w naszym gospodarstwie, gdzie jest tyle potrzeb i tyle koniecznych, pilnych i celowych inwestycji, takie eksperymenty nie są najbardziej pożądane.

Z orzecznictwa sądowego

Najem.

1. Do lokalu, zajmowanego przez przedsiębiorstwo handlowe, które w myśl ustawy o państwowym podatku przemysłowym podlegało zaliczeniu do III kategorii, lecz w drodze ulgi zostało zaliczone do IV kategorii, nie ma zastosowania przewidziany w art. 3 lit. „m" dekretu Prezydenta Rzp. z dn. 14.XI.1935 r., Dz. U. poz. 504, wyjątek od przepisu tego dekretu o zwolnieniu spod ochrony lokatorów lokali z przedsiębiorstw handlowych i przemysłowych.

Z uzasadnienia:

Beniamin Frankiel wytoczył powództwo przeciwko Moszkowi Sieradzkiemu o eksmisję z lokalu, wyjaśniając, że pozwany prowadzi we wspomnianym lokalu handel, na który obowiązuje świadectwo przemysłowe III kat., że więc lokal ten w myśl dekretu Prezydenta Rzeczypospolitej Dz. U. poz. 504/35 został wyjęty spod ochrony lokatorów. Pozwany wnosił o oddalenie powództwa na tej podstawie, że na prowadzony przez się handel wykupuje on ulgowe świadectwo przemysłowe IV kategorii oraz że lokal handlowy (mała herbaciarnia) jest połączony z mieszkaniem.

Sąd Grodzki powództwo uwzględnił, lecz Sąd Okręgowy wyrok ten zmienił i powództwo oddalił.

W skardze kasacyjnej powód wnosi o uchylenie zaskarżonego wyroku.

Zgodnie z dekretem Prezydenta Rzeczypospolitej, Dz. Ust. poz. 504/35, zostały zwolnione spod ochrony lokatorów lokale przedsiębiorstw handlowych z wyjątkiem lokali, zajętych przez przedsiębiorstwa, które w myśl ustawy o państwowym podatku przemysłowym zostały zaliczone na rok 1935 do przedsiębiorstw IV kategorii. W jaki sposób odbywa się zaliczenie przedsiębiorstw handlowych do odnośnych kategorii, daje odpowiedź treść art. 23 ust. 1 i 2 ustawy poz. 716/34 i tylko w specjalnych wypadkach, przewidzianych w art. 26, daje wspomniana ustawa uprawnienia Ministrowi Skarbu w porozumieniu z Ministrem Przemysłu i Handlu do przenoszenia poszczególnych miejscowości do wyższej bądź niższej klasy, z tym jednak, że rozporządzenie w tym przedmiocie winno być ogłoszone w Dzienniku Ustaw. Ponadto zgodnie z przepisem tego artykułu Minister Skarbu jest uprawniony do zaliczenia przedsiębiorstw do odpowiednich kategoryj, lecz tylko takich, które nie mogły być objęte taryfą, załączoną do art. 23 ustawy poz. 716/34. Wreszcie zgodnie z art. 39 (rozdział IV zaległości, zwroty i ulgi) wspomnianej ustawy Minister Skarbu został uprawniony do stosowania ulg płatnikom finansowo słabym, lecz i w tym wypadku ustawa stanowi, że uprawnienia Ministra Skarbu dotyczą tylko stosowania ulg indywidualnie, o ile zaś chodzi o stosowanie powyższego przepisu (ulgi) do zarządzeń o charakterze ogólnym, zarządzenia te wydaje Minister Skarbu w porozumieniu z Ministrem Przemysłu i Handlu.

Z powyższego wynika, że, zgodnie z ustawą poz. 716/34, Minister Skarbu nie ma uprawnień do zmiany samodzielnie taryfy, załączonej do art. 23, może zaś tytułem indywidualnej ulgi zwolnić płatnika z części bądź całości należności, wypływającej z tej ustawy, a tym samym może indywidualnie zezwolić słabemu płatnikowi tytułem ulgi na wykupienie świadectwa przemysłowego niższej kategorii.

Z przesłanek zaskarżonego wyroku wynika, że zaliczenie przedsiębiorstwa handlowego pozwanego do IV kategorii ulgowej zostało oparte na reskrypcie Ministra Skarbu L. D. V. 31634/4/35.

Gdy więc wspomniany reskrypt został wydany przez Ministra Skarbu na podstawie art. 39 ustawy poz. 716/34 i bez porozumienia się z Ministrem Przemysłu i Handlu, to mógł on dotyczyć tylko ulg indywidualnych i nie mógł w przypadku rodzić uprawnień, przewidzianych w art. 3 lit. „m" dekretu Prezydenta Rzeczypospolitej Dz. U. poz. 504/35, skoro w myśl ustawy Dz. U. poz. 716/34 przedsiębiorstwo pozwanego podlegało zaliczeniu na 1935 r. do kategorii III.

(Orzeczenie S. N. z dnia 22.III. 1938. C. I. 857/37). Gaz. Sąd. Warsz. Nr. 25/38.

2. Nie podlega przepisom ustawy o ochronie lokatorów lokal, w którym najemca obok przedsiębiorstwa przemysłowego, zaliczonego w myśl ustawy o państwowym podatku przemysłowym na rok 1935 do kategorii, uzasadniającej zwolnienie od przepisów ust. o ochr. lok., wykonuje także przedsiębiorstwo handlowe, zaliczone do kategorii, nie uzasadniającej takiego zwolnienia.

Z uzasadnienia:

Zasadą zatem jest, że lokale przedsiębiorstw handlowych i przemysłowych nie podlegają ograni-

czeniom co do wysokości komornego i możności wypowiedzenia najmu, wprowadzonych ustawą o ochronie lokatorów w drodze wyjątku od przepisów o najmie, a wyjątek od tej zasady zachodzi tylko co do lokali zajętych przez przedsiębiorstwa zaliczone na rok 1935 do VII i VIII kategorii przedsiębiorstw przemysłowych, lub też do IV kategorii przedsiębiorstw handlowych.

...Opłacanie podatku przemysłowego dwojakiego tytułu, a mianowicie od obrotu osiągniętego ze sprzedaży towarów, w wysokości uchylającej stosowanie ulg przyznanych ustawą o ochronie lokatorów, a oprócz tego od zarobku, osiągniętego przez wykonanie robót instalacyjnych, w stawce niskiej, która sama przez się uzasadniałaby stosowanie tych ulg, nie daje podstawy do takiej wykładni ustawy o ochronie lokatorów, jaką chciałaby zastosować strona pozwana, bo wówczas przedsiębiorcy silniej opodatkowanemu przysługiwałyby uprawnienia, do jakich nie mógłby sobie rościć tytułu, gdyby był niżej opodatkowany.

(Orzeczenie S. N. z dnia 19 kwietnia 1937 r. C. II. 190/37). Zb. Urzęd. Nr 162/38.

---

3. Zarządca przymusowy nie może dochodzić zapłaty czynszu uiszczonego z góry do rąk właściciela nieruchomości przed wprowadzeniem zarządu przymusowego.

(Orzeczenie S. N. z dnia 8 maja 1937. C. II. 3298/36). Zb. Urz. Nr 173/38.

---

4. Jeżeli dzierżawca zalega z zapłatą czynszu co najmniej za dwa okresy płatności, wydzierżawiający może odstąpić od umowy dzierżawy bez potrzeby wyznaczenia dzierżawcy dodatkowego terminu do zapłaty zaległości czynszowej oraz bez potrzeby wypowiedzenia tej umowy. Oświadczenie odstąpienia od umowy dzierżawy może być dokonane w pozwie o uznanie umowy dzierżawy za rozwiązaną.

Z uzasadnienia:

Przepis art. 388 K. Z., upoważniający wynajmującego do odstąpienia od umowy z powodu, że najemca zalega z zapłatą czynszu co najmniej za dwa okresy płatności, ma w myśl art. 403 K. Z. zastosowanie do umów dzierżawnych. Odstąpienie od umowy w tym przypadku nie jest zależne ani od zakreślenia dodatkowego terminu do zapłaty zaległości czynszowej, ani od wypowiedzenia umowy dzierżawy, gdyż ustawa tego w przepisie art. 388 K. Z. nie przewiduje, a przepisy rozdziału X części ogólnej Kodeksu Zobowiązań, w szczególności przepisy art. 250 § 1 i 252 K. Z. w danej materii nie mają zastosowania, skoro zagadnienie to przepisami szczegółowymi zostało unormowane.

(Orzeczenie S. N. z dnia 10 maja 1937. C. II. 313/37). Zb. Urz. Nr 175/38.

Obowiązek utrzymania posesji w porządku.

1. Jeżeli w danej miejscowości obowiązuje tzw. regulamin porządku i czystości, który nakłada na właścicieli i administratorów obowiązek utrzymywania wzdłuż realności czystości i porządku, to obowiązek ten nie może być rozumiany w ten sposób, że chodnik musi być stale czyszczony i posypywany.

(S. N. 21.IX.1937. C. II. 1397/37). Przegl. Prawa i Admin. 1/38, str. 33, poz. 28.

---

2. Właściciel budynku — o ile na nim ciąży obowiązek oczyszczania chodnika ze śniegu i lodu — nie jest zwolniony z tego obowiązku, jeżeli między budynkiem stanowiącym jego własność a jezdnią i chodnikiem znajduje się pas ziemi zajęty pod zieleniec, który wraz z chodnikiem i jezdnią należy do tej samej parceli gruntowej.

(S. N. 21.IX.1937. C. II. 794/37). Przegl. Prawa i Admin. 1/38, poz. 35.

Poradnia prawna

WP. Piotr Ramus, Sosnowiec.

Poruszana przez WPana kwestia sposobu ustalania odszkodowania za nieruchomości, wywłaszczane przez Zarząd Miejski, uregulowana jest w Prawie o postępowaniu wywłaszczeniowym z dnia 24 września 1934 r. (Dziennik Ustaw Nr 86 poz. 776).

Stosownie do art. 31 tegoż Prawa wywłaszczający winien złożyć wojewodzie wniosek o ustalenie odszkodowania, a to w ciągu 3 miesięcy od doręczenia ostatecznego orzeczenia o wywłaszczeniu. Jeżeli wywłaszczający nie zgłosi w tym terminie wniosku, wywłaszczony może sam wystąpić z żądaniem ustalenia odszkodowania.

Wojewoda wyznacza rozprawę i orzeka co do wysokości odszkodowania po wysłuchaniu opinii biegłych. Od orzeczenia wojewody co do odszkodowania nie ma środka prawnego w administracyjnym toku instancji, jednakże strona niezadowolona z tego orzeczenia może w ciągu trzech miesięcy od daty doręczenia orzeczenia zażądać ustalenia odszkodowania przez sąd (art. 32—40).

P. T. Zarząd Stowarzyszenia Właśc. Nieruch. m. Sierpca.

Praktyka urzędów skarbowych, pobierających opłatę stemplową od umów najmu lokali, podlegających ochronie lokatorów, w wysokości należnej za czas, objęty umową, plus za 5 lat, oparta była na tym, że odnośnie lokali, będących pod rządem ustawy o ochronie lokatorów, umowy terminowe są nieważne, zaś najem po ekspiracji umowy automatycznie przedłuża się na czas nieoznaczony.

Skoro zaś w myśl art. 2 lit. „n" ust. o ochr. lok. lokale, których najem skończył się przed 31 grudnia 1937 r., nie podlegają ochronie, to w wypadkach zawierania nowych umów najmu po 1 stycznia 1938 r. nie ma żadnej podstawy do wymierzania opłaty dodatkowej za czas nieoznaczony (stempel za 5 lat). Umowy takie podlegają zatym ostemplowaniu jedynie za czasokres, kontraktem przewidziany. **Adw. S. C.**

DZIAŁ TECHNICZNO-BUDOWLANY

Poradnia Techniczno-Budowlana

1. WPan Z. K. Graniczna.

Wilgoć murów może być powodem albo nieszczelnej izolacji murów od fundamentów względnie ziemi, lub zmoknięcia ściany od strony deszczowej albo też niedostatecznego wyschnięcia murów po okresie budowy. Jeżeli nie da się usunąć tej wilgoci z murów przez silne ogrzewanie, należy zwilgocone mury wyłożyć izolacyjnymi płytami ciepłochronnymi (przeważnie patentowane — ze sprasowanej wełny drzewnej z pewnym spoiwem) grubości około 5 cm na drewnianych listwach. Należy przy tym pamiętać o pozostawieniu w murach wąskich szczelin wentylacyjnych, umożliwiających swobodne przewietrzanie wewnętrznej zwilgoconej powierzchni murów. Dobrze jest także płyty izolacyjne przed przybiciem pokryć od strony muru cienką warstwą zaprawy cementowej celem zabezpieczenia ich od nasiąknięcia wilgocią; przybite płyty wewnątrz pomieszczenia tynkuje się zwyczajnie.

2. WPan St. B. — W-wa.

Jeżeli to mają być pomieszczenia ciepłe — na pobyt ludzi tam i w zimie, to grubość ścian ceglanych zewnętrznych musi w naszych warunkach klimatycznych — ze względu na przemarzania — wynosić co najmniej 55 cm (2 cegły) dla cegieł pełnych, względnie 41 cm (1$^1/_2$ cegły) dla cegły pustakowej czyli dziurawki, przy czym z cegły pustakowej, ze względów konstrukcyj-

nych, może być obecnie — w Warszawie — tylko jedna — ostatnia kondygnacja (ostatnie piętro).

Podobnie ze względów konstrukcyjnych należy w niższych kondygnacjach co 2 piętra zwiększać grubość ścian zewnętrznych o pół cegły, a więc tym samym grubość zewnętrznych murów kondygnacyj niższych zostaje stopniowo coraz bardziej zwiększana.

3. WPan S-g, ul. Zielna.

Mur domu WP., wychodzący na sąsiednią posesję, niezabudowaną od strony placu Pana, poza tym, że jako mur ogniochronny, gdyż graniczy z obcą posesją, w myśl przepisów prawa budowlanego musi być na całej swej długości i wysokości z cegły pełnej grubości co najmniej 27 cm i wyprowadzony ponad dach o 30 cm, nie może również nigdzie posiadać żadnych otworów okiennych czy drzwiowych.

Władza budowlana w myśl art. 198 Prawa Budowlanego może jednak Panu zezwolić na urządzenie w murze ogniochronnym otworów świetlnych, ale muszą one jednak być szczelnie zamurowane cegłami szklanymi (tzw. luksferami), lub szkłem drutowym (tzw. zbrojonym) — dla uniemożliwienia ich otwierania.

Inż. I. Cwajgiel.

KRONIKA

Poczynając od niniejszego numeru, zamieszczać będziemy w dziale „Kronika" aktualne wiadomości i informacje, dotyczące różnych miast całej Polski.

W związku z tym zwracamy się do Szan. Czytelników, jak i Stowarzyszeń Właścicieli Nieruchomości na prowincji z apelem, aby we własnym interesie zechcieli nadsyłać nam wszelkie dane, wiadomości itp. materiały, odnoszące się do sytuacji i postulatów własności nieruchomej w poszczególnych miastach. Wyrażamy nadzieję, że tak pomyślana „Kronika" będzie wiernym odzwierciedleniem położenia prawnego i gospodarczego własności nieruchomej w całej Polsce.

REDAKCJA.

Wymiary podatku dochodowego na rok 1938.

Urzędy skarbowe dokonywują obecnie wymiarów podatku dochodowego na r. 1938. Ustalanie dochodów z nieruchomości, których właściciele nie prowadzą ksiąg handlowych lub gospodarczych i zawierających maksimum 12 izb, odbywa się — w myśl okólnika Min. Skarbu z 4.IV.1938 r. (patrz „Nier. Miejska" Nr 5—6 str. 7) na podstawie wykazów przychodów i wydatków, złożonych przez właścicieli domów oraz dołączonych dowodów, np. kwitariuszów komornianych itp. W przypadku, gdy właściciele prowadzą prawidłowe księgi handlowe lub gospodarcze, wymiary są dokonywane na podstawie ksiąg.

Nowe projekty ustawodawcze.

Obecna sesja nadzwyczajna Sejmu rozpatrzy między innymi szereg projektów ustawodawczych, mających doniosłe znaczenie dla własności nieruchomej, jako to: projekt ustawy o poprawie finansów związków samorządu terytorialnego (przewidujący nowe opodatkowanie własności nieruchomej w miastach), projekt ustawy o zmianie Rozp. Prez. o przymusie ubezpieczenia od ognia i o P.Z.U.W. i in.

Pożyczki na urządzenie terenów przeznaczonych na cele budowlano-mieszkaniowe.

Na podstawie art. 11 ust. 2 Rozp. Prez. Rzplitej z 22.IV 1927 r. o rozbudowie miast, Minister Skarbu wydał instrukcję z dnia 31 maja 1938 r. „w sprawie finansowania kosztów urządzania terenów przeznaczonych na cele budowlano-mieszkaniowe". W myśl tej instrukcji B.G.K. będzie finansować z Państw. Funduszu Budowlanego urządzanie terenów, przeznaczonych na cele budowlano-mieszkaniowe, w miastach i ich sferze interesów mieszkaniowych oraz miejscowościach klimatyczno-uzdrowiskowych, a mianowicie inwestycje na tych terenach jak dojazdy, ulice, wodociągi, kanalizację itd. przez: 1) udzielanie na ten cel krótko i długoterminowych pożyczek i 2) zawieranie specjalnych umów w sprawie wykonania tych inwestycyj. Szczegółowe warunki udzielania tych pożyczek podane są w „Monitorze Polskim" z dnia 13.VI.1938 r. Nr 133 poz. 232.

Ulgi w taryfie notariuszy i pisarzy hip.

Rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 czerwca 1938 r. ustalono ulgowe wynagrodzenia notariuszy i pisarzy hipotecznych za sporządzenie aktu zbycia nieruchomości oraz za sporządzenie aktu zabezpieczenia pożyczki, zaciągniętej celem spłacenia ceny kupna nieruchomości nabytej od osoby, która złożyła zgłoszenie o nabycie gruntów z parcelacji. Rozporządzenie to zostało ogłoszone w Dzienniku Ustaw Nr 40 z 1938 r. poz. 343 i weszło w życie 17 czerwca r. b.

OD ADMINISTRACJI: Prosimy Szanownych Prenumeratorów o dokładne i wyraźne podawanie adresów, aby zapobiec pomyłkom w wysyłce naszego czasopisma.

WARSZAWA

Umowa zbiorowa z dozorcami.

Wobec wypowiedzenia dotychczas obowiązującej umowy zbiorowej przez stowarzyszenia właścicieli domów jak i związki zawodowe dozorców domowych w Warszawie została w dniu 15 czerwca r. b. zwołana komisja polubowna z udziałem przedstawicieli obu stron pod przewodnictwem Okręgowego Inspektora Pracy. Ponieważ nie doszło do porozumienia w sprawie zawarcia nowej umowy zbiorowej, wzorem lat ubiegłych powołana została Nadzwyczajna Komisja Rozjemcza, która po dłuższej konferencji uchwaliła orzeczenie dla dozorców domowych w Warszawie na rok 1938/39. Tekst nowego orzeczenia podamy w jednym z najbliższych numerów.

Akcja właścicieli domów w sprawie ostatnich zarządzeń P. Premiera.

Ostatnie zarządzenia P. Premiera w sprawie remontu domów, zakładania anten zbiorowych itp., o których pisaliśmy w ostatnich numerach naszego czasopisma, wywołały energiczne sprzeciwy związków właścicieli nieruchomości. Akcja właścicieli domów, kierowana przez Zw. Zrzeszeń Własności Nieruchomej, obejmuje wszystkie miasta w Polsce. Uchwalono m. in. zwrócić się do parlamentu oraz do Pana Prezydenta z protestem przeciwko przymusowemu remontowaniu domów.

Koszt urządzenia ulic i zamiany nawierzchni.

W N-rze 41—42 „Dziennika Zarządu Wiejskiego mł st. Warszawy" pod poz. 50 i 51 ogłoszono „zasady przekładania na właścicieli działek kosztqw pierwszego urządzenia ulic i placów w m. st. Warszawie" oraz „zasady przekładania na właścicieli działek kosztów zamiany nawierzchni placów i ulic w m. st. Warszawie". Zasady te wchodzą w życie z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 1938 r. Tekst powyższych przepisów zamieścimy w jednym z najbliższych numerów.

ŁÓDŹ

Rozporządzenie o nakazach karnych.

Rozporządzeniem z dnia 31 maja 1938 r. Wojewoda Łódzki upoważnił przełożonych gmin miejskich tj. prezydentów miast i burmistrzów na terenie województwa łódzkiego do nakładania kar w formie nakazów karnych (do 2 dni aresztu i kary pieniężnej do 30 zł) za niektóre wykroczenia, jak np. przewidziane w art. 399 i 400 prawa budowlanego, w rozp. Prez. o zaopatrywaniu ludności w wodę i usuwaniu nieczystości z 16.III.1928 r., w ustawie z 13.III.1934 r. o ochronie przed pożarami itp. Przeciw takim nakazom karnym, wydanym przez przełożonych gmin miejskich, służy prawo wniesienia w terminie 7-dniowym sprzeciwu do władzy, która nakaz wydała, w przeciwnym razie nakaz staje się prawomocnym. W razie wniesienia sprzeciwu powiatowe władze administracyjne (starostwo) przeprowadza zwyczajne postępowanie karno - administracyjne. Wspomniane Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem 1 sierpnia 1938 r. (Łódzki Dzien. Wojewódzki Nr 11/38 r., poz. 225).

KATOWICE

Okólnik o poniesieniu wyglądu osiedli.

Wojewoda Śląski, opierając się na okólniku Ministra Spraw Wewnętrznych z 29.III.1938 r. (drukowanym w N-rze 4 „Nier. Miejskiej"), wydał okólnik z dnia 12 kwietnia 1938 r. Nr KP. t/5 („Gaz. Urz. Woj. Śl. Nr 14/38 r. poz. 99) w **sprawie podniesienia wyglądu osiedli.** Okólnik ten w niczym nie odbiega od postanowień cyt. okólnika Ministra Spraw Wewn., poza przytoczeniem tylko podstawy prawnej zarządzeń, a mianowicie: §§ 36, 37, 39 ust. 6, 7, 54, 88 rozp. policyjno-budowlanego z dnia 1.IV.1903 r. i 9.II.1919 r. — dla górnośl. części wojew. śląskiego i §§ 76, 81 ustawy budowlanej z 2.VI.1883 r. — dla cieszyńskiej części woj. śląskiego.

Nadmienić należy, że wspomniany okólnik powołuje się jako na podstawę prawną zakładania anten zbiorowych na przepis art. 338 prawa budowlanego z 1928 r., którego moc obowiązująca została rozciągnięta na obszar wojew. śląskiego z dniem 1 lipca 1938 r.

Wysokość opłaty kanałowej.

Magistrat m. Katowic ogłosił wysokość **opłaty kanałowej** na rok budżetowy 1938/39: 10 groszy od każdego złotego wymierzonego komun. podatku budynkowego i gruntowego oraz 70 groszy od 1 m długości frontowej gruntów przyłączonych do kanalizacji.

GDYNIA

Podział na rejony budowlane.

Komisarz Rządu, m. Gdyni ustalił podział Gdyni na cztery rejony budowlane. Dla każdego rejonu budowlanego powołana została specjalna **komisja sanitarno-estetyczna,** która czuwać będzie nad przestrzeganiem przepisów policyjno-budowlanych i sanitarnych w danym rejonie. Do zadań komisji należyć będzie m. in. ustalanie: 1) jakie budynki muszą ze względów estetyczno-budowlanych ulec rozbiórce, 2) jakie nieruchomości winny być ogrodzone, 3) na jakich nieruchomościach lica budynków muszą być pomalowane, 4) na jakich nieruchomościach powinny być podwórza uporządkowane, wybrukowane względnie wyasfaltowane itp.

KALENDARZ PODATKOWY NA LIPIEC 1938 r.

Do 7 lipca 1938 r. — podatek dochodowy od uposażeń służbowych, emerytur i wynagrodzeń za najemną pracę, wypłaconych przez służbodawcę w czerwcu 1938 r.

Nadto płatne są zaległości odroczone lub rozłożone na raty z terminami płatności w lipcu 1938 r. oraz podatki, na które płatnicy otrzymali nakazy płatnicze z terminem płatności w lipcu 1938 r.

Kupno-Sprzedaż Nieruchomości

Dom w śródmieściu, narożnik, dochodu 35.000, zadłużenie 227.000, dopłata 123.000. Oferty do Administracji „Nieruchomość miejska" pod „Ładny".

Pół domu śródmieście, dochodu z tej połowy 36 500, Towarzystwa 100.000, inne 25.000, dopłata 225.000. Oferty do Adm. „Nieruchomość miejska" pod „Duży dochód".

Pół domu nowego, dochód z tej połowy 15.000, dług 18 000, dopłata 110 000. Oferty do Administracji „Nieruchomość miejska" pod „Solidna budowa".

Dom nadzwyczaj luksusowy, budowa najprzedniejsza, centralne ogrzewanie, dochodu 45 000, cena 450.000. Oferty do „Administracji „Nieruchomość miejska" pod „Luksus".

Dom na Bielanach, dochód 7.200 rocznie, BGK 72.000, dopłata 35.000. Oferty do Administracji „Nieruchomość miejska" pod „Kompletnie odremontowany".

Domy, przedwojenne nowe, całe oraz w różnych częściach, place i administracje domów, polecam. Oferty do Administracji pod „AIM".

Reflektuję poważnie na **kupno domu** czynszowego przy wpłacie gotówką do 130.000, blisko śródmieścia nowy lub przedwojenny w b. dobrym stanie 3—5 pokojowy. Oferty do Adm. pod „Kupię".

Chcę kupić na peryferiach dom, willę za cenę 50—60 tysięcy złotych. Wpłata gotówką 25.000. Oferty do Admin. pod „Gotówka".

Mam do sprzedania kilka domów, will placów, i sum hipotecznych. Reflektanci zechcą nadesłać swój adres do Administracji pod „Nabywca".

Dom w śródmieściu przy Ogrodzie Saskim, pięknie położony, dla instytucji społecznej, państwowej, prywatnej, Banku, Konsulatu itd. okazyjnie do nabycia. Cena kupna około 300.000. Zgłoszenia do Administracj „Nieruchomość miejska" pod „Szybka decyzja".

Większa nieruchomość miejska dochodowa naprzeciw Dworca Głównego, 2 fronty, z powodu likwidacji poważnej instytucji — okazyjnie do sprzedania — **wszystkie lokale i mieszkania wolne.** Cena objektu ok. 900.000 zł.

Reflektanci zechcą złożyć adres, telefon do Administracji „Nieruchomości Miejskiej", Królewska 25 pod „Korzystna tranzakcja".

Zaprenumerować i nabyć czasopismo „Nieruchomość Miejska" można w naszych ajencjach:

LWÓW — „Gazeta Mieszkaniowa" Pasaż Hausmana 7. Tel. 107-59.
KRAKÓW — Bolesław Wyrwicz, ul. Wielopole 10.
KATOWICE — „Haga", Szczepaniak, ul. Piastowa 9.
POZNAŃ — Księgarnia Jarosława Leitgebera, ul. Marcinkowskiego 18.
ŁÓDŹ — Gustaw Heide, Widzew, ul. Wspólna 29.
GDYNIA — Księgarnia M. Niemierkiewicza Skwer Kościszki 18. Tel. 17-14.
TORUŃ — Księgarnia Konrada Szmidta, ul. Wielkie Garbary 21. Tel. 22-80.
BYDGOSZCZ — Paweł Kurnatowski, ul. Dworcowa 3.
GRUDZIĄDZ — Księgarnia Władysława Kulerskiego, ul. Rynek 13.
INOWROCŁAW — Księgarnia Stefana Knasta, ul. Król. Jadwigi 29. Tel. 391.
GNIEZNO — Księgarnia I. Weissa, ul. Chrobrego 38.
SOSNOWIEC — Księgarnia „Wiedza", ul. 3 Maja 8.
BĘDZIN — Księgarnia Adolfa Żmigroda, ul. Kołłątaja 30. Tel. 28.

Ceny ogłoszeń: Cała str. (wym. 250×160 mm)—300 zł.; 1/2 str.—160 zł.; 1/4 str.—85 zł.; 1/8 str.—45 zł.; 1/16 str. 25 zł

Redaktor odpowiedzialny — **S. Cypin.** Wydawca — **H. Wajner.**

Drukarnia „SIŁA", Warszawa, Towarowa 2/4, tel.: 3-34-86 i 3-34-87.